

TUGAS AKHIR

APARTEMEN PENGUSAHA MUDA INDONESIA DI SURABAYA

Untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh
Gelar Sarjana Teknik (S-1)

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR



Diajukan oleh :

LUTFI DWI ANDI SULISTYAWAN

0651010038

FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"
JAWA TIMUR
2010

TUGAS AKHIR

APARTEMEN PENGUSAHA MUDA INDONESIA DI SURABAYA

Dipersiapkan dan disusun oleh :

LUTFI DWI ANDI SULISYAWAN

0651010038

Telah dipertahankan didepan tim penguji
Pada tanggal : 2 Agustus 2010

Pembimbing Utama

Penguji

Ir. Muchlisiniyati Safeyah., MT
NPTY. 3 6706 94 0034 1

Ir. Eva Elviana., MT
NPTY. 3 6604 94 0032 1

Pembimbing Pendamping

Ami Arfianti, ST., MT
NPTY. 3 6911 97 0158 1

Ir Pancawati Dewi., MT.
NPTY. 3 6705 94 0033 1

Heru Subiyantoro, ST., MT
NPTY. 3 7102 96 0061 1

Tugas akhir ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar sarjana (S1)
Tanggal :

Dr. Ir. Edi Mulyadi, SU
NIP. 19 551231 198503 1 00 2
Dekan Falkutas Teknik Sipil Dan Perencanaan

APARTEMEN PENGUSAHA MUDA INDONESIA DI SURABAYA

Lutfi Dwi Andi Sulityawan
0651010038

ABSTRAKSI

Apartemen Pengusaha Muda Indonesia di Surabaya adalah apartemen yang memang dikhususkan untuk anggota Pengusaha Muda Indonesia. Sebagai tempat tinggal dan sebagai investasi yang menguntungkan pada masa yang akan datang. Sasaran pengguna bangunan ini adalah anggota Himpunan Pengusaha Muda Indonesia. Yang tidak kalah pentingnya adalah fasilitas yang ada pada apartemen ini sangat mendukung bagi pengusaha muda. Dengan landasan perancangan yang efisien dan tepat guna, maka apartemen ini akan menjadi referensi bagi apartemen lain.

Tema perancangan diambil dari fakta dan issues yang ada dari permasalahan apartemen, gaya hidup, dan fasilitas yang sering digunakan pada apartemen. Serta yang tidak kalah pentingnya adalah tentang kelestarian lingkungan setelah apartemen ini berdiri. Tema yang diambil dari fakta dan isu tersebut adalah “Simbiosis Mutualisme”

Setelah tema dimasukkan sebagai garis besar perancangan, dan konsep sebagai garis tepi. Maka bangunan yang terbentuk adalah bangunan yang berinteraksi dengan lingkungan sekitar, mewadahi kebutuhan aktifitas pengusaha muda Indonesia, dan menjadi ikon baru sebagai bangunan apartemen yang dikhususkan untuk pengusaha muda Indonesia.

Kata Kunci : Apartemen, Pengusaha Muda, Surabaya

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur ditujukan kehadirat Allah SWT, yang mana atas rahmat dan ridho-Nya, sehingga penyusunan Proposal Tugas Akhir yang berjudul **“Apartemen Pengusaha Muda Indonesia Di Surabaya”** ini dapat terselesaikan dengan baik, untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam memperoleh Gelar Sarjana Teknik (S-1) Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran“ Jawa Timur di Surabaya.

Bersama ini penyusun juga mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dr. Ir. Edy Mulyadi, SU. Selaku Dekan Fakultas Tekni Sipil dan Perencanaan (FTSP), Universitas Pembangunan Nasional (UPN), Jawa Timur.
2. Ir Syaifuddin Zuhri, MT. selaku Ketua Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan (FTSP), Universitas Pembangunan Nasional (UPN), Jawa Timur.
3. Ir, Sri Suryani Y W, MT. selaku Ketua Lab Studio Tugas Akhir.
4. Ir Muchlisiniyati safeyah., MT. Selaku dosen pembimbing utama, terimakasih banyak atas bimbingannya.
5. Amy Arfianti, ST, MT. Selaku Dosen Pembimbing pendamping. Terimakasih banyak atas bimbingannya.
6. Ir. Eva Elviana.,MT. Ir.Pancawati Dewi.,MT. Heru Subiyantoro,ST.,MT Selaku Dosen Penguji. TerimaKasih atas Semua kritik dan sarannya.
7. Alm Bunda-ku Rochaeny, bunda akan menjadi ibu terbaik dan satu-satunya di dunia ini. Dan Ayah-ku Sulijanto.
8. Mas Iwan, Cece Ika, Zhean, dan mbak umi' terimakasih Suport dan semua dukungannya.
9. Mama-ku Dwi Nurhayati, Adek Nita, dan Calon Istri-ku Sisca Nur Apsari.
10. Keluarga besar Mbah Mustajab Tanpa Terkecuali.
11. Keluarga Besar Mbah Toeloes Tanpa Terkecuali.
12. Pak Sanan, Pak Neri. Terimakasih Do'a-nya.

13. Om Dedi dan Tante Tini, terimakasih sudah diberi fasilitas menginap dan konsumsi selama kerja kelompok di Rungkut.
14. Kelompok “Yahudxyz”, Arie, Boni, Dhimas, Sufi, Ganis, Yudhistira, Agung. Terimakasih atas semua dukungan dan bantuannya.
15. Febrian haryono, terimakasih sudah jadi notulen.
16. Teman-teman ruangan “TA”.
17. Teman-teman angkatan 2004, 2005, 2006.
18. Dan semua pihak yang telah membantu dalam pengerjaan Proposal Tugas Akhir ini.

Akhir kata, penulis ucapkan terimakasih dan mohon maaf sebesar-besarnya jika terdapat banyak kesalahan baik yang disengaja maupun tidak dalam penyusunan proposal tugas akhir ini. Semoga Proposal Tugas Akhir ini bisa bermanfaat bagi semua pihak, dan bisa didapatkan hasil yang maksimal nantinya.

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| Halaman Judul | i |
| Lembar Pengesahan | ii |
| Abstraksi | iii |
| Kata Pengantar | iv |
| Daftar isi | vi |
| Daftar tabel | viii |
| Daftar Gambar | ix |
| Bab I. Pendahuluan | 1 |
| 1. 1. Latar Belakang | 1 |
| 1. 2. Tujuan dan Sasaran Perancangan | 4 |
| 1. 3. Batasan dan Asumsi | 6 |
| 1. 4. Tahapan Perancangan | 7 |
| 1. 5. Sistematika Laporan | 9 |
| Bab II. Tinjauan Obyek Perancangan | 11 |
| 2. 1. Tinjauan Umum Perancangan | 11 |
| 2. 1. 1. Pengertian Judul | 11 |
| 2. 1. 2. Studi Literatur | 12 |
| 2. 1. 3. Studi Kasus | 17 |
| 2. 1. 4. Analisa Hasil Studi | 29 |
| 2. 2. Tinjauan Khusus Perancangan | 31 |
| 2. 2. 1. Lingkup Pelayanan | 31 |
| 2. 2. 2. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang | 32 |
| 2. 2. 3. Perhitungan Luas Ruang | 37 |
| 2. 2. 4. Program Ruang | 41 |
| Bab III. Tinjauan Lokasi Perancangan..... | 43 |
| 3. 1. Latar Belakang Lokasi | 43 |
| 3. 2. Penetapan Lokasi | 44 |
| 3. 3. Kondisi Fisik Lokasi | 48 |

| | |
|--|----|
| 3. 3. 1. Aksesibilitas | 49 |
| 3. 3. 2. Potensi Lingkungan | 50 |
| 3. 3. 3. Infrastruktur Kota | 52 |
| Bab IV. Analisa Perancangan | 54 |
| 4. 1. Analisa Ruang | 54 |
| 4. 1. 1. Organisasi Ruang | 54 |
| 4. 1. 2. Hubungan Ruang dan Sirkulasi | 56 |
| 4. 1. 3. Diagram Abstrak | 59 |
| 4. 2. Analisa site | 60 |
| 4. 2. 1. Analisa Aksesibilitas | 60 |
| 4. 2. 2. Analisa iklim | 61 |
| 4. 2. 3. Analisa Lingkungan Sekitar | 61 |
| Bab V. Konsep Perancangan | 63 |
| 5. 1. Konsep Ruang Luar | 64 |
| 5. 1. 1. Konsep Pencapaian kedalam Site | 64 |
| 5. 1. 2. Konsep Sirkulasi | 65 |
| 5. 2. Konsep Bentuk dan Tampilan | 66 |
| 5. 3. Konsep Ruang Dalam | 68 |
| 5. 3. 1. Konsep Zoning | 68 |
| 5. 3. 2. Konsep Sirkulasi Dalam Bangunan | 70 |
| 5. 3. 3. Konsep Struktur Bangunan | 70 |
| Bab VI. Aplikasi Konsep Perancangan | 71 |
| 6. 1. Aplikasi Bentuk | 71 |
| 6. 2. Aplikasi Tampilan | 71 |
| 6. 3. Aplikasi Sirkulasi Dalam Tampak | 72 |
| 6. 4. Aplikasi Ruang Luar | 73 |
| 6. 5. Aplikasi Interior Bangunan | 74 |
| Penutup | 75 |
| Daftar Pustaka | |
| Lampiran | |

DAFTAR TABEL

| | | |
|-----------|---|----|
| Tabel 1.1 | Jumlah Pengusaha di Indonesia | 2 |
| Tabel 1.2 | Analisa pertumbuhan Pengusaha di Indonesia | 3 |
| Tabel 1.3 | Jumlah Anggota HIPMI Indonesia | 3 |
| Tabel 1.4 | Jumlah Anggota HIPMI Jawa Timur | 3 |
| Tabel 2.1 | Type Apartemen The Adiwangsa..... | 20 |
| Tabel 2.2 | Type Apartemen Grend Sirena Apartment Complex | 26 |
| Tabel 2.3 | Perbedaan studi kasus | 29 |
| Tabel 2.4 | Kebutuhan ruang | 35 |
| Tabel 2.5 | Perhitungan luas fasilitas hunian | 37 |
| Tabel 2.6 | Perhitungan luas fasilitas penunjang | 38 |
| Tabel 2.7 | Perhitungan luas fasilitas pengelola | 39 |
| Tabel 2.8 | Perhitungan luas fasilitas pelengkap | 39 |
| Tabel 4.1 | Organisasi Ruang | 54 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|--|----|
| Gambar 1.1. Skema urutan tahapan perancangan | 9 |
| Gambar 2.1. Standar Ukuran Balkon | 16 |
| Gambar 2.2. Perspektif The Adiwangsa Condominium Golf View Residance & LenMarc lifestyle mall | 17 |
| Gambar 2.3. Beberapa fasilitas yang ada pada The Adiwangsa | 19 |
| Gambar 2.4. Lay Out Plan The Adiwangsa | 19 |
| Gambar 2.5. Denah lantai 1 | 21 |
| Gambar 2.6. Spesifikasi Tower dan sirkulasi | 22 |
| Gambar 2.7. Gubahan Massa | 23 |
| Gambar 2.8. Tampilan Bangunan | 23 |
| Gambar 2.9. Grend Sirena Apartment Complex | 24 |
| Gambar 2.10. Denah blok 2 | 25 |
| Gambar 2.11. Alur sirkulasi dalam bangunan | 27 |
| Gambar 2.12. Alur sirkulasi luar bangunan (site) | 27 |
| Gambar 2.13. Titik transportasi vertikal | 28 |
| Gambar 2.14. Gubahan Massa | 28 |
| Gambar 2.15. Tampilan Bangunan | 29 |
| Gambar 2.16. Diagram Aktivitas Tamu | 33 |
| Gambar 2.17. Diagram Aktivitas Penghuni | 33 |
| Gambar 2.18. Diagram Aktivitas Pengelola | 34 |
| Gambar 2.19. Diagram Aktivitas Pengelola | 34 |
| Gambar 3.1. Peta UP Satelit | 46 |
| Gambar 3.2. Peta Lokasi Site secara Mikro Jalan Abdul Wahab Siamin ... | 47 |
| Gambar 3.3. Foto Eksisting Site | 48 |
| Gambar 3.4. Foto Keadaan Tanah di lokasi | 49 |
| Gambar 3.5. Foto Keadaan Vegetasi di lokasi | 49 |

| | | |
|--------------|---|----|
| Gambar 3.6. | Keadaan Jalan di lokasi dan alur aksesibilitas menuju lokasi dari jalan raya utama | 50 |
| Gambar 3.7. | Goden City Mall | 50 |
| Gambar 3.8. | Perumahan Monaco | 51 |
| Gambar 3.9. | Ruko | 51 |
| Gambar 3.10. | Mc Donalds | 52 |
| Gambar 3.11. | Jaringan Listrik | 52 |
| Gambar 4.1. | Diagram Organisasi Ruang | 55 |
| Gambar 4.2. | Hubungan antar ruang | 56 |
| Gambar 4.3. | Diagram hubungan antar ruang | 57 |
| Gambar 4.4. | Diagram sirkulasi antar ruang | 58 |
| Gambar 4.5. | Diagram Abstrak | 59 |
| Gambar 4.6. | Analisa entrance menurut aksesibilitas | 60 |
| Gambar 4.7. | Analisa iklim | 61 |
| Gambar 4.8. | Orientasi massa bangunan | 62 |
| Gambar 5.1. | Sirkulasi pencapaian ke dalam site | 65 |
| Gambar 5.2. | Konsep sirkulasi makro dan pada perancangan | 66 |
| Gambar 5.2. | Ide bentuk yang akan digunakan pada fasade | 67 |
| Gambar 5.3. | Konsep ide bentuk | 68 |
| Gambar 5.4. | Organisasi ruang | 69 |
| Gambar 5.5. | Konsep penzoningan | 69 |
| Gambar 5.4. | Konsep sirkulasi dalam bangunan | 70 |
| Gambar 6.1. | Aplikasi ide bentuk pada site plan..... | 71 |
| Gambar 6.2. | Penyelesaian yang menunjukkan simbiosis | 72 |
| Gambar 6.3. | Dinding masif yang diadopsi dari fasade Gocy | 72 |
| Gambar 6.4. | Aplikasi sirkulasi ruang luar | 73 |
| Gambar 6.3. | Ruang luar yang tercipta | 73 |
| Gambar 6.3. | Interior pada unit apartemen | 74 |

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara kepulauan yang disatukan oleh wilayah perairan yang sangat luas, dengan jumlah penduduk 228,523 juta jiwa dan kepadatan penduduk 123 jiwa per km². Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk yang mencapai 4% setiap tahun, dan kebutuhan tempat tinggal yang terus bertambah, sementara seperti yang telah kita ketahui, luas lahan yang tersedia tetap. Oleh karena itu diperlukan untuk membuat tempat tinggal yang disusun secara vertikal atau Apartemen sebagai solusinya. Gagasan untuk membuat tempat tinggal ini bukan hal baru, namun untuk di Indonesia, kebutuhan akan perumahan vertikal baru dirasakan belakangan ini dan sekarang telah dibangun cukup banyak apartemen, terutama di kota besar.

Walaupun pada masa krisis ekonomi pertumbuhan bisnis properti kurang berkembang, tetapi pada awal tahun 2008 pertumbuhan bisnis properti (Apartemen) mulai menggeliat kembali. Ini terbukti dari banyaknya developer yang membangun apartemen seperti group Agung Podomoro, Lippo, Pakuwon, dan Bakrie. (Ghozali, www.wapadaonline.com, 6 Juli 2008).

Selain itu Pidato Kenegaraan Presiden SBY tentang RAPBN 2009 memacu optimisme pebisnis properti. Suku bunga diprediksi stabil berkat rendahnya inflasi, turunnya defisit transaksi berjalan turun, dan rupiah di level 9.100. Dalam pidatonya di Gedung DPR-RI, Presiden Susilo Bambang Yudhoyono menyebutkan, perhitungan RAPBN 2009 mengasumsikan pertumbuhan ekonomi 6,2%. Asumsi makro ekonomi lainnya, laju inflasi 6,5% dan kurs rupiah rata-rata 9.100 per dolar AS. Dengan asumsi seperti itu, tidak ada alasan bagi bank menaikkan suku bunga. Tahun depan diperkirakan terjadi akumulasi kebutuhan rumah. (Ridhotulloh, www.inilah.com, 16 Agustus 2008).

Pada bulan Oktober 2009, hal ini terbukti dengan naiknya peringkat stabilitas ekonomi indonesia pada peringkat 122 dunia, dari posisi 129 pada awal

2008. Indonesia merupakan negara terdepan dalam Asia Timur dan Pasifik dalam hal reformasi iklim investasi dan peraturan usaha (Jawa Pos, hal 7, 24 Oktober 2009).

Bagaimanapun juga, hanya sebagian kecil penduduk Indonesia – Surabaya khususnya, yang memilih tinggal di apartemen karena pertimbangan masalah kepraktisan, keamanan, privasi – tidak perlu kenal akrab dengan tetangga. Oleh sebab itu, apartemen yang dibuat memang tidak diharapkan akan diminati dan dihuni semua kalangan, melainkan kalangan tertentu. Umumnya dengan sifat dan budaya individualistis, yaitu kalangan menengah ke atas dan para pengusaha muda dengan pola kehidupan yang dinamis dan aktif yang belum memiliki rumah di Surabaya.

Perbandingan jumlah pengusaha dan jumlah penduduk di Indonesia sangatlah kecil, hanya 400.000 pengusaha. Bila dibandingkan dengan jumlah seluruh penduduk Indonesia, perbandingannya tidak sampai 1%, atau hanya 0,175% saja. Untuk menjadi negara yang maju setidaknya suatu negara butuh 12% dari jumlah populasi penduduk menjadi pengusaha (Erwin aksa, Jawa Pos, 11 Agustus 2009).

Untuk dapat bersaing dengan negara-negara maju, Indonesia membutuhkan 4 juta pengusaha baru dalam 25 tahun ke depan. Tabel di bawah ini akan menunjukkan jumlah pertumbuhan pengusaha Indonesia 5 tahun terakhir dan analisa pertumbuhan pengusaha Indonesia 10 tahun mendatang. Serta jumlah anggota HIPMI Indonesia 5 tahun terakhir dan anggota HIPMI Jawa Timur tahun 2008.

Tabel 1.1 Jumlah Pengusaha di Indonesia

| Tahun | Jumlah |
|-------|---------|
| 2004 | 378.231 |
| 2005 | 383.608 |
| 2006 | 384.741 |
| 2007 | 398.873 |
| 2008 | 400.000 |

Sumber : Data HIPMI 2008

Tabel 1.2 Analisa pertumbuhan Pengusaha di Indonesia

| No | Tahun | Jumlah Anggota | X | X ² | PX | Pertambahan Anggota | % |
|--------|-------|----------------|-----|----------------|-----------|---------------------|------|
| 1 | 2004 | 378.231 | - 2 | 4 | - 756.462 | | |
| 2 | 2005 | 383.608 | - 1 | 1 | -383.608 | + 5.377 | 0,28 |
| 3 | 2006 | 384.741 | 0 | 0 | 0 | + 1.133 | 0,06 |
| 4 | 2007 | 398.873 | 1 | 1 | 398.873 | + 14.132 | 0,73 |
| 5 | 2008 | 400.000 | 2 | 4 | 800.000 | + 1.127 | 0,06 |
| Jumlah | | 1.945.453 | 0 | 10 | 58.803 | 21.769 | |

Sumber : Data Pribadi penulis 2009

$$\begin{aligned}
 PT + \theta &= PT + B(\theta) \\
 &= 378.231 + 21.769 \cdot (10) \\
 &= 378.231 + 217.690 \\
 &= 599.921 \text{ Pengusaha}
 \end{aligned}$$

Keterangan : PT = Pertumbuhan pada tahun dasar
 B = Jumlah pertambahan anggota
 θ = Selisih Tahun

Tabel 1.3 Jumlah Anggota HIPMI Indonesia

| Tahun | Jumlah |
|-------|--------|
| 2004 | 23.844 |
| 2005 | 24.088 |
| 2006 | 24.333 |
| 2007 | 24.822 |
| 2008 | 25.189 |

Sumber : Data HIPMI 2008

Tabel 1.4 Jumlah Anggota HIPMI Jawa Timur

| Wilayah | Jumlah |
|---------------|--------|
| Jawa Timur | 479 |
| Surabaya | 872 |
| Luar Surabaya | 1431 |

Sumber : Data HIPMI Jawa Timur 2008

Dengan landasan penyediaan hunian untuk anggota himpunan pengusaha muda di Indonesia, diharapkan apartemen ini akan dapat menampung pengusaha muda Indonesia yang berada di wilayah Jawa Timur Pada umumnya dan wilayah Surabaya khususnya, dan menjadi pioner dalam pengadaan hunian yang ditujukan untuk pengusaha muda Indonesia.

Untuk membuat apartemen yang berhasil, selain pemenuhan kriteria (praktis, fleksibel, aman). Juga berada di lokasi yang mempunyai infrastruktur

yang baik seperti jalan tol. Berada di lokasi yang strategis seperti di persimpangan dan mempunyai akses yang baik menuju apartemen tersebut. Serta menambahkan suatu ciri yang memberikan pembeda dan warna, yang membedakan apartemen ini dan yang lainnya.

1.2. Tujuan Dan Sasaran Perancangan

Tujuan dari dibangunnya proyek ini selain sebagai wadah alternatif selain rumah tinggal secara horisontal adalah sebagai berikut :

1. merencanakan sebuah perumahan vertikal yang dapat diterima dan dihuni dengan baik oleh kalangan pengusaha muda dan menengah ke atas yang belum memiliki rumah, khususnya bagi anggota HIPMI surabaya dan anggota HIPMI Jawa Timur umumnya. serta memiliki fasilitas yang tidak didapatkan pada rumah biasa. Yaitu privasi, keamanan, kepraktisan, fasilitas bersama yang dekat dengan tempat tinggal, fasilitas yang terdapat pada rumah biasa seperti kenyamanan beraktifitas di ruang luar (teras dan halaman pribadi) dan fasilitas bisnis yang dapat diakses duapuluh empat jam dan dalam satu lokasi hunian.
2. menyediakan sarana berkumpulnya anggota HIPMI yang ada di Surabaya.

Dengan tujuan tersebut, maka apartemen ini akan dibangun dengan mengacu efisiensi. Tetapi tidak menghilangkan aspek keindahan, kenyamanan, kebutuhan dan perilaku pengguna apartemen. Seperti yang telah diuraikan di atas, bahwa dibutuhkan ruang luar yang bersifat privat untuk memenuhi kebutuhan privasi yang tinggi dari penghuninya, kepraktisan, mudah dicapai, dan dekat dengan fasilitas lain / pusat kegiatan.

Pembuatan apartemen pengusaha muda indonesia ini juga bertujuan untuk dapat memajukan dunia bisnis di Indonesia yang sekarang ini sedang berkembang pesat dengan menyediakan hunian yang nyaman dan fasilitas yang terbilang lengkap sebagai gaya hidup dan kebutuhan primer dalam kegiatan bisnis yang

sedang dijalani(*meeting*), bagi pelaku usaha yang tergabung dalam HIPMI. Selain itu juga dapat bermanfaat untuk beberapa pihak, diantaranya :

1. Bagi Penghuni

- a. Tersedia tempat tinggal yang nyaman dan sesuai kebutuhan. Baik secara privasi, keamanan, prestige, praktis, dan fasilitas yang dibutuhkan oleh penghuni apartemen untuk dapat beraktifitas dan bersosialisasi dengan rekan bisnis dan penghuni apartemen (walaupun tidak harus dilakukan).

2. Bagi Investor

- a. Menyediakan wadah bagi para pengusaha, secara tidak langsung akan sangat bermanfaat bagi investor. Karena dengan berkumpulnya para pengusaha akan mempermudah menanamkan suatu usaha pada apartemen ini, dengan adanya fasilitas penunjang pada apartemen. Berupa ruang *meeting*, café, restoran, dan ruang sebagai. Yang dapat digunakan sebagai sarana pendekatan secara persuasif dalam bisnis.
- b. Dengan mempertimbangkan pengguna apartemen ini adalah para pengusaha, akan memunculkan bentuk yang dinamis dan efektif. Yang akan memberikan warna berbeda dengan apartemen lain. Sehingga akan meningkatkan daya tarik, untuk memiliki unit dalam apartemen ini.

3. Bagi Pemerintah

- a. Membantu pemerintah dalam pemenuhan akan tempat tinggal. Dan dengan pembangunan perumahan secara vertikal, dapat membantu pemerintah dalam mengatasi masalah kota. Diantaranya : kebutuhan lahan perumahan dapat dikurangi, ruang terbuka hijau, lahan resapan, dan lain-lain.

Dengan adanya tujuan perencanaan yang tersebut di atas, bahwa apartemen ini akan menjadi referensi bagi apartemen lainnya. Dikarenakan adanya tuntutan ruang – ruang penunjang kebutuhan jalannya usaha dan gaya

hidup. Namun sebaliknya, bahwa poin inilah yang menjadi kelebihan pada apartemen ini dan dapat meningkatkan daya jual.

Sedangkan sasaran dari proyek ini adalah sesuai dengan judul proyek (Apartemen Pengusaha Muda Indonesia di Surabaya) adalah anggota pengusaha muda Indonesia yang berdomisili di Surabaya dan Jawa timur, sebagai tempat tinggal dan sebagai investasi yang menguntungkan bagi penghuni apartemen. dan tidak menutup kemungkinan untuk anggota Pengusaha Muda Indonesia diluar Jawa Timur untuk memiliki apartemen ini.

1.3. Batasan Dan Asumsi

Proyek apartemen pengusaha muda Indonesia ini mempunyai batasan – batasan diantaranya, tetap mempertahankan fasilitas umum (untuk seluruh penghuni apartemen) sesuai standart yang berlaku. Dengan tolok ukur pada keadaan didalam dan sekitar lahan, yang meliputi luas dan kapasitas penghuni apartemen yang akan ditampung. Adapun beberapa batasan dan asumsi yang ditentukan, antara lain :

1. Program kebutuhan ruang dan kapasitas ditentukan berdasarkan analisa dan studi dengan obyek kasus sejenis yang sudah ada. Dengan mempertimbangkan potensi lingkungan yang ada.
2. Perancangan dan perencanaan proyek akan lebih ditekankan pada aspek arsitektural.
3. Fasilitas penunjang kegiatan bisnis adalah fasilitas yang dapat melancarkan kegiatan dalam berbisnis, bukan kegiatan bisnis. Diantaranya adalah (*meeting* dan lain-lain)
4. Proyek apartemen pengusaha Indonesia ini dikhususkan untuk anggota Himpunan Pengusaha Indonesia (HIPMI) yang berdomisili di Surabaya dan Jawa timur. Tetapi tidak menutup kemungkinan bagi perseorangan di luar keanggotaan HIPMI untuk memiliki unit pada apartemen ini. Dengan memenuhi syarat dan peraturan apartemen. Yang ditentukan kemudian oleh pengelola apartemen.

5. Yang dimaksud anggota HIPMI disini adalah sesuai dengan Ketentuan organisasi, menetapkan dua jenis keanggotaan. Status sebagai Anggota Biasa bagi mereka yang berusia 18 – 40 tahun. Sedangkan bagi mereka yang telah melewati usia di atas 40 tahun statusnya menjadi Anggota Luar Biasa, akrabnya sering disebut sebagai para Senior. Keanggotaannya bersifat terbuka bagi siapa saja yang memiliki usaha (www.hipmi.com).
6. Berkenaan dengan perihal kepemilikan proyek. Proyek ini diasumsikan swasta sebagai pemilik tanah dan bangunan apartemen pengusaha Indonesia di Surabaya ini.
7. Untuk status kepemilikan unit dalam apartemen ini, juga diasumsikan dapat dimiliki dengan status hak milik dan hak sewa.
8. Unit yang disediakan pada apartemen ini berjumlah 168 unit hunian. Dengan acuan satu perlima dari jumlah pengusaha muda yang ada di Surabaya.

1.4. Tahapan Perancangan

Sub bab Metode Perancangan disini menjelaskan secara skematik tentang urutan yang dilakukan penyusun dalam menyusun laporan mulai dari tahap pemilihan judul sampai dengan laporan selesai untuk kemudian diaplikasikan pada gambar perancangan. Diantaranya :

1. Interpretasi judul :
adalah pencarian judul untuk proyek ini yang sesuai dengan apa yang akan dirancang dan juga sesuai dengan isi dan tujuan yang ada pada proyek ini.
2. Pengumpulan Data :
Setelah menemukan ide judul atau pengajuan judul maka dilakukan pengumpulan data selengkapnyanya yang dapat mendukung ide Proyek Apartemen Pengusaha Muda Indonesia di Surabaya ini. Data yang

diperlukan antara lain: Studi besaran ruang, Studi pola ruang, Studi sirkulasi, Tampilan bangunan.

Agar ide rancangan ini dapat dipertanggungjawabkan. Pengumpulan data ini meliputi :

- Survey lapangan

Yaitu melakukan studi lapangan yang dilakukan pada site terpilih dengan pengamatan dan pemahaman terhadap karakter site yang menyangkut batasan, kendala, dan potensi yang ada. Studi lapangan yang dilakukan adalah terhadap The Adiwangsa Condominium Golf View Residence & LenMarc lifestyle mall, di Surabaya Barat.

- Studi literatur

studi Literatur dilakukan untuk memperoleh data-data yang berhubungan dengan persyaratan. Antara lain studi tentang standart-standart luasan ruang yang dibutuhkan dan studi literatur yang berkaitan tentang pengusaha muda Indonesia.

3. Rumusan Masalah :

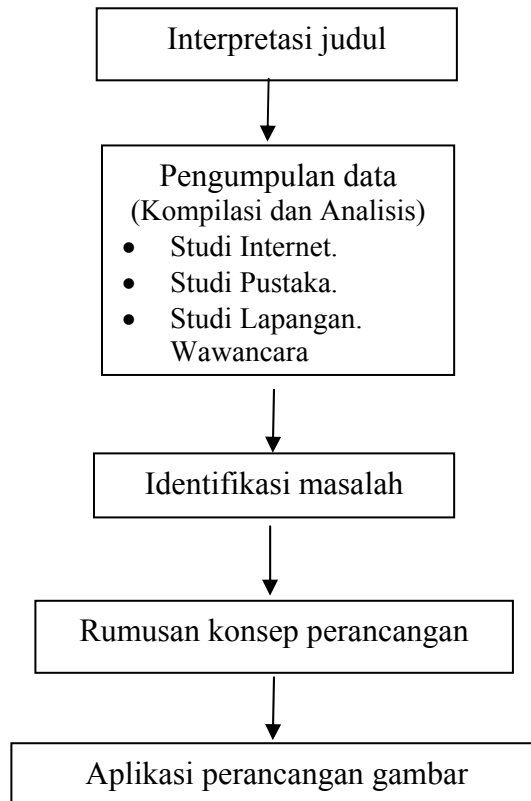
adalah kesimpulan dari studi yang telah dilakukan, baik studi di lapangan dan literatur. Yang kemudian dijadikan acuan minimal dalam desain apartemen pengusaha muda Indonesia di Surabaya. Perhitungan dan kebutuhan fasilitas sangat diperhitungkan pada bagian ini.

4. Rumusan Konsep Perancangan :

pada tahap ini, pendekatan – pendekatan dalam perancangan akan mulai dimasukkan. Dengan pendekatan desain, hasil akhir dari perancangan diharapkan akan sesuai dengan gambaran penulis.

5. Aplikasi gambar Perancangan :

Akan tervisualisasi dalam bentuk gambar denah, tampak, potongan, lay out, site plan, dan perspektif. Serta maket sebagai studi bentuk 3 dimensi.



Gambar 1. 1. Skema urutan tahapan perancangan

1.6. Sistematika Laporan

Untuk mendapatkan pengertian dan pemahaman yang sama tentang Tugu Pahlawan di Surabaya, maka penyajian laporan ini menggunakan sistematika sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan, yang menjabarkan mengenai latar belakang perancangan, maksud dan tujuan, ruang lingkup perancangan, metode perancangan, dan sistematika pembahasan.

BAB II : Tinjauan Obyek Perancangan, mulai dari tahap pengertian judul yang berisi pengertian tentang apartemen pengusaha muda Indonesia itu sendiri yang kemudian disimpulkan menjadi suatu pengertian baru dari rancangan. Tahap studi literatur yang berisi tentang segala data dari bermacam jenis literatur yang digunakan sebagai data penunjang yang

berkaitan dengan rancangan. Tahap tinjauan obyek perancangan yang berisi dua obyek studi kasus sejenis secara fungsi dan aktivitas yang digunakan sebagai acuan yang membantu rancangan nantinya, dari hasil analisa dan perbandingan yang dilakukan pada studi kasus. Tahap kesimpulan studi, lingkup pelayanan yang menjelaskan pembatasan pelayanan rancangan, serta aktivitas kebutuhan ruang dan perhitungan luasannya yang menguraikan secara rinci kebutuhan ruang yang diperlukan untuk kemudian dihitung secara pasti luasan yang dibutuhkan.

BAB III : Tinjauan Lokasi Perancangan, pembahasan site/lokasi perancangan.

BAB IV : Analisa Perancangan, isinya sudah mengarah ke arah lebih lanjut yaitu mulai dari analisa sampai dengan gambaran secara abstrak tentang konsep perancangan yang akan dibuat. Seperti dari mulai analisa ruang berserta hubungannya, analisa aksesibilitas, view, kebisingan, iklim, potensi daerah sekitar. Sampai dengan diagram abstrak yang kurang lebih menggambarkan secara abstrak konsep bentukan atau lay out.